PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

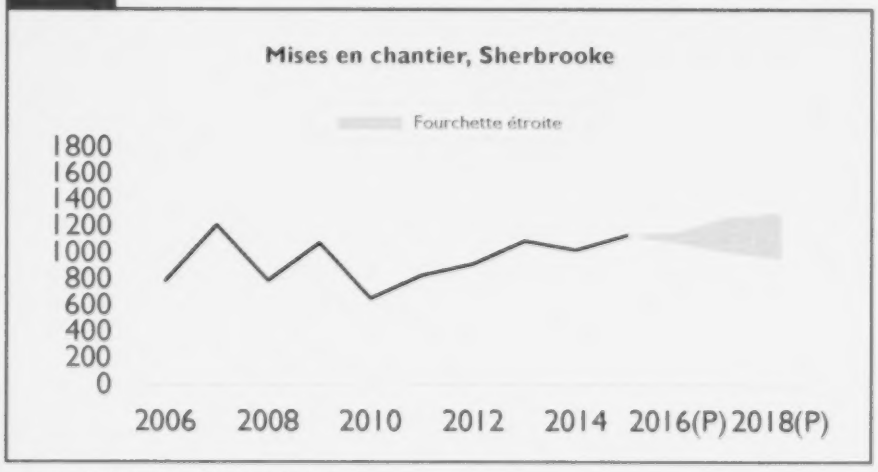
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2016 puis se stabiliseront en 2017 et en 2018. On s'attend à ce qu'entre 1 000 et 1 275 unités voient le jour en 2017 et entre 950 et 1 300 en 2018.
- Grâce aux récents gains d'emplois et à leur maintien dans les années à venir, les ventes Centris® de logements existants augmenteront : entre 1 750 et 1 875 transactions sont prévues en 2017 et entre 1 750 et 1 950 en 2018. Néanmoins le marché de la revente restera favorable aux acheteurs.
- Le taux d'inoccupation augmentera légèrement en 2016 (6,0 %). En 2017 et en 2018, l'offre s'ajustera, ce qui permettra au taux d'inoccupation de fléchir quelque peu pour se maintenir à 5,8 %.
- Les fondamentaux économiques et démographiques favoriseront une demande modérée d'habitations durant l'horizon prévisionnel.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Baisse de la construction résidentielle en 2016, stabilité en 2017-2018
3 Le marché de la revente restera favorable aux acheteurs en dépit de l'augmentation des ventes de logements
4 Un marché locatif détendu, mais somme toute stable
4 Les perspectives économiques laissent entrevoir une demande modérée de logements
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
6 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Baisse de la construction résidentielle en 2016, stabilité en 2017-2018

Après avoir bénéficié d'une croissance de 21 % en 2015 (1 367 mises en chantier), la construction résidentielle connaîtra une baisse de régime dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. On s'attend à dénombrer entre 1 070 et 1 160 mises en chantier en 2016. Étant donné le niveau relativement élevé des stocks de propriétés neuves invendues, les promoteurs vont préférer diriger les acheteurs vers des unités dont la construction est terminée avant de démarrer de nouveaux projets.

En 2017, le nombre de mises en chantier restera relativement stable par rapport à 2016; il se situera entre 1 000 et 1 275. Même si les stocks commenceront à se résorber sur le marché du neuf, le déséquilibre restera encore important sur le marché de la revente. Dans ce contexte, les conditions ne seront pas favorables à une relance de la construction résidentielle.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier continueront d'être limitées en 2017 (après s'être chiffrées entre 240 et 270 en 2016). En effet, on s'attend à ce que les fondations de 230 à 315 maisons soient coulées l'année prochaine. Ce ralentissement n'est pas étranger à la diversité des options de rechange qui s'offrent aux acheteurs. Comme l'offre demeurera abondante sur le marché de la revente, les acheteurs continueront d'avoir accès à des propriétés dans diverses gammes de prix, parfois plus abordables que les logements neufs. Par ailleurs, le vieillissement de la population va continuer d'entraîner un changement dans le mode de vie des ménages et contribuera à diriger la demande vers d'autres types d'habitation plus petites et exigeant moins d'entretien, tels que la copropriété ou le logement locatif.

Dans le segment des logements collectifs[2], le nombre d'unités mises en chantier en 2017 devrait être relativement stable par rapport à 2016; il se situera entre 770 et 960. Cette stabilité dissimule toutefois des réalités différentes selon le type de logement.

Du côté des jumelés, des maisons en rangée et des appartements en copropriété, les stocks devraient diminuer étant donné l'accélération du rythme moyen des ventes au cours des derniers mois[3]. Dans ce contexte, les constructeurs pourraient décider de lancer certains projets qui avaient auparavant été mis sur la glace.

Du côté des appartements locatifs par contre, le taux d'inoccupation relativement élevé (5,8 %) contribuera à limiter la construction d'immeubles à vocation locative en 2017. De plus, la détente observée cette année sur le marché des résidences pour personnes âgées[4] laisse présager que de nombreuses places devront être écoulées avant que la construction reprenne de la vigueur, particulièrement dans le secteur de Magog et de la périphérie[5]. Néanmoins, il y aura toujours un certain niveau d'activité dans le segment locatif, puisque les taux d'inoccupation significativement plus faibles dans les immeubles récents (3,5 %) pourraient encourager les constructeurs à démarrer de nouveaux projets en dépit d'un marché globalement détendu.

En 2018, la construction résidentielle devrait garder son rythme de croisière, puisque de 950 à 1 300 habitations seront mises en chantier. Il est prévu que la construction de

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

---

[2] Les logements collectifs incluent les maisons jumelées et en rangée, les copropriétés ainsi que les logements locatifs (traditionnels et en résidences pour personnes âgées).

[3] Le faible niveau des mises en chantier en 2016 a aussi contribué à la diminution du nombre de logements neufs invendus.

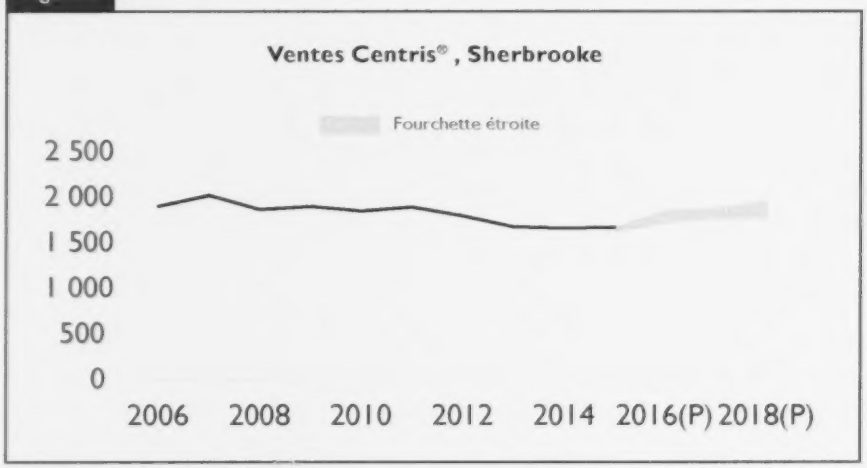
[4] Selon le dernier rapport sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL, le taux d'inoccupation des places standards était à la hausse : il est passé de 7,7 % en 2015 à 10,2 % en 2016 dans la RMR de Sherbrooke.

[5] La périphérie comprend les secteurs suivants : Ascot Corner, Ascot, Bromptonville, canton de Brompton, Deauville, canton de Hatley, canton d'Ascot, Fleurimont, Compton Station, Lennoxville, North Hatley, Rock Forest, Saint-Denis de Brompton, Saint-Élie d'Orford, Stoke et Waterville.

maisons individuelles demeurera relativement stable. Si la fourchette globale de prévisions a été élargie, c'est principalement en raison de l'incertitude entourant les mises en chantier de logements locatifs. Comme le vieillissement de la population est une tendance démographique importante dans la région, il est toujours possible que les promoteurs démarrent des projets de résidences pour personnes âgées, malgré le taux d'inoccupation élevé, afin de se positionner sur le marché.

De façon générale, il faut s'attendre à ce que la construction résidentielle soit relativement stable en 2017 et en 2018 dans la RMR de Sherbrooke.

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

Le marché de la revente restera favorable aux acheteurs en dépit de l'augmentation des ventes de logements

La reprise de l'activité que l'on connaît depuis les deux dernières années sur le marché de la revente se poursuivra en 2016, de sorte que le nombre de transactions enregistrées sur le réseau Centris® se situera entre 1 700 à 1 850. Sa croissance s'explique principalement par l'embellie remarquable qu'a connue le marché de l'emploi au cours des deux dernières années (hausse de plus de 3 % par année[6])[7].

Néanmoins, l'augmentation prévue des transactions ne sera pas suffisante pour contribuer à un resserrement des conditions de marché. Le marché demeurera donc à l'avantage des acheteurs, à tel point que l'on s'attend à une légère baisse du prix moyen.

De plus, notons qu'en 2015, le marché avait connu une hausse spectaculaire du prix moyen de 10,2 % – phénomène qui s'explique par la vente d'une grande proportion de maisons de luxe[8]. Cette année, cet effet sera moins présent, ce qui contribuera à faire baisser le prix davantage. Selon les prévisions de la SCHL, le prix moyen de revente se situera entre 225 000 et 242 000 $ en 2016, en baisse par rapport à celui de 2015 (244 849 $). La largeur de l'intervalle tient compte des possibles effets de composition dus aux ventes de propriétés dans les gammes supérieures de prix.

Au cours des deux prochaines années, les ventes seront toujours en hausse, mais leur croissance sera plus faible qu'en 2016. En effet, certains facteurs viendront atténuer la demande, tels que la forte modération de la croissance du marché de l'emploi et l'augmentation relativement faible de la population, notamment dans le groupe des 25 à 34 ans, qui constitue un bassin important de premiers acheteurs[9]. Néanmoins, la faiblesse des taux hypothécaires continuera de rendre les conditions d'emprunt favorables à l'achat d'habitations. De plus, étant donné que l'offre est nettement supérieure à la demande, le marché continuera de favoriser les acheteurs, qui profiteront d'un vaste choix de logements et de la faible croissance des prix. Ces conditions se traduiront par une modeste hausse des transactions, dont le nombre devrait se situer entre 1 750 et 1 875 en 2017 et entre 1 750 et 1 950 en 2018.

Au niveau de l'offre, on prévoit un nombre stable d'inscriptions en vigueur en 2017 suivi d'un léger repli en 2018. D'une part, l'augmentation des transactions contribuera à faire baisser le nombre de propriétés à vendre. D'autre part, le flux de

[6] Selon les données de Statistique Canada.

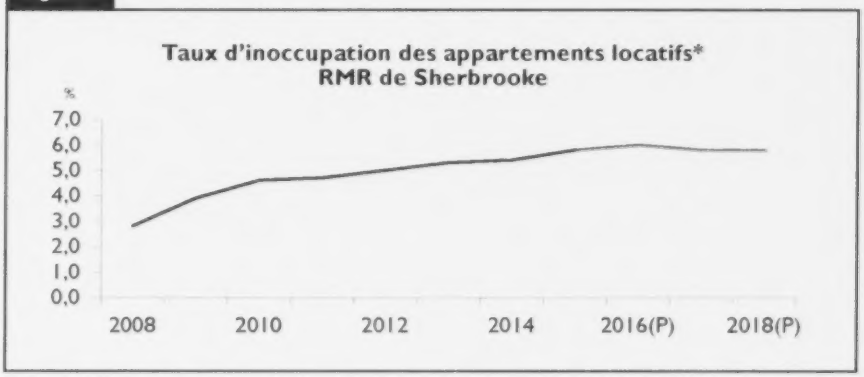
[7] Pour plus de détails sur les conditions d'emploi, voir la section sur les perspectives économiques.

[8] Dans la mesure où plus de ventes de propriétés situées dans des gammes supérieures de prix se sont produites en 2015, le prix moyen a été tiré à la hausse. Ainsi, lorsqu'il y a présence d'un effet de gammes dans la composition des ventes, il est possible d'observer une forte croissance de prix.

[9] Pour plus de détails sur la croissance démographique, voir la section sur les facteurs démographiques.

nouvelles inscriptions diminuera à mesure que la croissance du parc d'habitations se stabilisera par suite d'une modération de la construction résidentielle. Malgré tout, les conditions de marché resteront favorables aux acheteurs en 2017 et 2018, en raison du nombre important de résidences sur le marché de la revente. Le prix moyen se situera entre 224 525 et 243 475 $ en 2017 et entre 226 500 et 248 500 $ en 2018.

Figure 3



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Un marché locatif détendu, mais somme toute stable

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015, le taux d'inoccupation moyen a atteint 5,8 % dans la grande région de Sherbrooke. Il s'agit de la cinquième année consécutive que le taux d'inoccupation est au-dessus de la barre du 5,0 %. En 2016, le taux atteindra 6,0 %, essentiellement en raison d'une offre importante qui s'est ajoutée au parc locatif au courant de l'année. En effet, entre nos enquêtes de 2015 et 2016, 850 unités viendront s'ajouter au parc locatif, alors que la moyenne des trois années précédentes était de moins de 300 nouvelles unités[10].

Quant à la demande, elle augmentera à un rythme légèrement moins soutenu que l'offre. On s'attend à une diminution de la population des 15 à 24 ans[11] et de la population universitaire[12] dans la région, ce qui nuira à la demande de logements locatifs. De plus, le mouvement d'accession à la propriété qui s'est accentué en 2016 sera un autre frein à la demande sur le marché locatif. Par contre, un facteur aidera à soutenir la demande cette année dans la région : l'augmentation du solde migratoire causée par la hausse des nouveaux migrants. Ces derniers optent souvent pour le marché locatif, particulièrement dans les premières années suivant leur arrivée.

Au cours des deux prochaines années, le taux d'inoccupation diminuera, pour se stabiliser à 5,8 %. Sa légère baisse par rapport à 2016 résultera de la reprise de la croissance du solde migratoire, qui viendra soutenir davantage la demande. De plus, il s'ajoutera moins de nouvelles unités sur le marché qu'en 2016, étant donné la baisse prévue des mises en chantier de logements locatifs.

Quant au loyer moyen des appartements de deux chambres, il devrait se situer à 625 $ en 2016. La hausse s'explique principalement par l'ajout de nouvelles unités locatives, dont le loyer est généralement plus élevé. D'ici 2018, on s'attend à ce que les loyers atteignent 645 $ en moyenne.

Les perspectives économiques laissent entrevoir une demande modérée de logements

En 2014 et 2015, la région de Sherbrooke a connu une croissance annuelle de l'emploi supérieure à 3 %[13]. Cependant, ce rythme de création d'emplois ne se maintiendra pas dans les années à venir. On s'attend à ce que le niveau d'emploi augmente d'un peu moins de 1 % dans la région en 2016. Néanmoins, le marché de l'habitation continuera de bénéficier de la forte croissance de l'emploi des dernières années. Notons également que l'augmentation de l'emploi depuis le début de l'année a été plus forte chez les 25 à 44 ans – bassin important de premiers acheteurs.

En 2017 et en 2018, la conjoncture économique se traduira par une croissance modérée de l'emploi, semblable à ce que nous avons connu en 2016. En effet, la région bénéficiera de la reprise des exportations, qui devrait s'intensifier en parallèle

[10] Pour plus d'explications sur la hausse de la construction de logements locatifs, voir la section sur le marché du neuf.

[11] Pour plus de détails, voir la section sur les facteurs démographiques.

[12] Selon les prévisions aux fins d'investissement de la Direction de la planification et des politiques du ministère de l'Éducation, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, la réduction de l'effectif étudiant à temps plein à l'Université de Sherbrooke (campus principal) et à l'Université Bishop débutera à la rentrée 2016 et se chiffrera à un peu plus de 200 étudiants; elle s'accentuera en 2017.

[13] Statistique Canada.

avec la croissance de l'économie américaine. Le prix du huard étant toujours relativement faible, le secteur manufacturier continuera d'avoir le vent dans les voiles dans les prochaines années[14]. Notons que la région de Sherbrooke possède un secteur manufacturier hautement diversifié, ce qui lui offre une certaine résilience face aux chocs économiques[15]. De plus, les investissements dans les infrastructures, qui augmentent depuis 2014, devraient se maintenir[16]. Certains grands projets de construction commerciale verront aussi le jour sous peu, tels que le complexe de santé qui prévoit une superclinique, une pharmacie et un supermarché.

La présence d'établissements d'enseignement postsecondaire à Sherbrooke reste un élément stabilisant dans l'économie de la région, car elle assure un nombre stable d'emplois de qualité[17] tout en maintenant une population étudiante, ce qui stimule la demande sur le marché locatif.

En somme, l'activité économique de la région permettra de maintenir les emplois créés dans les dernières années tout en contribuant à une légère croissance allant de 0,5 à 1 % en 2017 et en 2018.

Facteurs démographiques

Les fondamentaux démographiques se traduiront par une demande d'habitations modérée dans la RMR d'ici 2018. Selon les prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec, la population sherbrookoise connaîtra une croissance constante de 0,8 % par année sur l'horizon prévisionnel. Par contre, on note certaines disparités selon les groupes d'âge.

Par exemple, la population de personnes de 15 à 24 ans devrait diminuer à un rythme allant de 2,5 à 3,5 % par année de 2016 à 2018. De plus, selon les prévisions du ministère de l'Éducation, l'effectif étudiant universitaire connaîtra une légère décroissance dans les prochaines années, ce qui tempérera la demande de logements locatifs étant donné que les étudiants optent généralement pour la location comme mode d'occupation.

Chez les 25 à 44 ans, groupe qui constitue une part importante des acheteurs sur le marché, la croissance sera relativement faible de 2016 à 2018 (entre 0,5 et 1,0 %), de sorte que la demande d'habitations sera modérée. C'est chez les 50 ans et plus que l'on retrouvera la croissance la plus forte, plus particulièrement chez les plus de 75 ans. On s'attend dans ce groupe démographique à une demande plus soutenue d'appartements locatifs et de places en résidences pour personnes âgées.

Migration

À l'instar de l'ensemble du Québec, le solde migratoire devrait augmenter dans la RMR de Sherbrooke dans les prochaines années, alors qu'il était en baisse depuis trois ans. Sa croissance proviendra principalement d'une hausse de la migration internationale à l'échelle de la province, dont la région devrait également profiter.

Par ailleurs, des efforts sont déployés pour accroître le taux de rétention des immigrants dans la région, l'un des objectifs visés par l'Entente spécifique en matière d'immigration pour la région de l'Estrie 2013-2018[18].

La RMR devrait également être en mesure de conserver sa population, au détriment des autres provinces. En effet, avec les difficultés économiques des provinces canadiennes productrices d'énergie, de moins en moins de jeunes travailleurs sherbrookois quittent la région pour trouver un emploi ailleurs.

En résumé, l'amélioration de la conjoncture économique dans la région a eu des effets bénéfiques sur l'emploi en 2014 et en 2015. Ces emplois seront maintenus sur l'horizon prévisionnel, et il se créera un certain nombre de nouveaux postes. Au cours des deux prochaines années, le contexte économique, la croissance démographique et les flux migratoires continueront de favoriser une augmentation modérée de la demande de logements.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %

---

[14] Selon les données de Statistique Canada, on note une forte croissance de l'emploi dans le secteur manufacturier depuis les quatre derniers trimestres.

[15] Economic insights into 15 canadian metropolitan economies, Conference Board, été 2016.

[16] Idem.

[17] Le terme « qualité » fait référence aux salaires qui sont plus élevés que la moyenne dans ce secteur.

[18] Entente dévoilée en mars 2014 qui vise à favoriser l'établissement de personnes immigrantes dans la région de l'Estrie.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

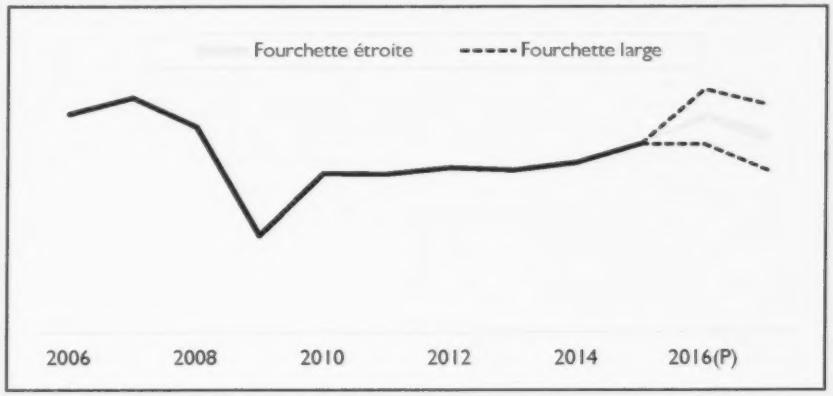
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

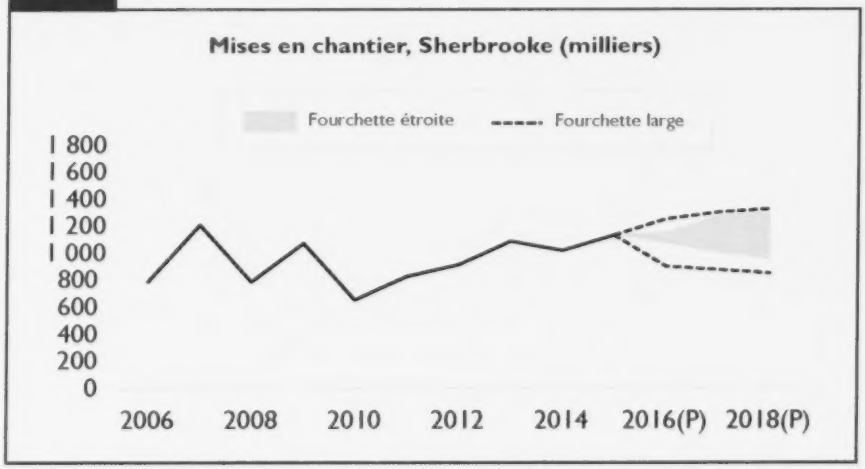
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018
Emploi	Le marché du travail connaîtra une croissance plus modérée que dans les deux dernières années, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations neuves.
Revenu	De faibles gains sont attendus du côté de la rémunération hebdomadaire moyenne, ce qui tempérera la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique demeurera faible, ce qui modérera la demande de logements neufs dans la région.
Marché de la revente	L'offre importante sur le marché de la revente constituera un frein pour la reprise de la construction d'unités neuves en 2017 et en 2018.

Risques associés aux prévisions

- L'évolution du marché de la revente repose sur une croissance modérée du marché de l'emploi. Une hausse de l'emploi relativement plus forte ou plus faible qu'attendu en 2016 ferait augmenter ou diminuer la demande d'habitations par rapport à notre scénario de référence.
- Si la croissance économique est plus forte que prévu et que le nombre d'emplois augmente de façon plus marquée, les ventes pourraient monter jusqu'à 2 000 en 2017 et en 2018, le marché se resserrerait plus rapidement et par conséquent, les prix augmenteraient davantage. Le prix moyen pourrait atteindre 250 000 $ en 2017 et 252 000 $ en 2018.
- À l'opposé, si l'économie croît plus faiblement et que le marché de l'emploi stagne ou recule légèrement, les ventes pourraient se chiffrer à 1 575 en 2017 et à 1 550 en 2018, le marché resterait à l'avantage des acheteurs et le niveau des prix pourrait connaître une diminution (pour s'établir à 223 500 $ en 2017 et à 223 200 $ en 2018).

Figure 4



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

- Selon notre scénario de base, nous ne prévoyons pratiquement aucune croissance de la construction d'immeubles locatifs traditionnels et de résidences de personnes âgées, étant donné la détente de ces marchés. Vu que les personnes âgées font généralement un retour vers le marché locatif lorsqu'elles avancent en âge, le vieillissement de la population (y compris des baby-boomers) pourrait inciter les promoteurs à démarrer davantage de projets. Dans ce cas, les mises en chantier pourraient atteindre 1 300 unités en 2017 et 1 325 en 2018.

Résumé des prévisions RMR de Sherbrooke Automne 2016	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	442	369	305	240	270	230	315	230	320
Logements collectifs	1 054	759	1 062	830	890	770	960	720	1 080
Tous types de logements confondus	1 496	1 128	1 367	1 070	1 160	1 000	1 275	950	1 300
Marché de la revente									
Ventes Centris®	1 665	1 649	1 658	1 700	1 850	1 750	1 875	1 750	1 950
Prix Centris® moyen ($)	229 483	222 047	244 779	225 000	242 000	224 525	243 475	226 500	248 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,3	5,4	5,8	6,0	5,8	5,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	591	604	608	625	635	645
Indicateurs économiques						
Population	210 102	212 648	214 485	215 448	217 185	218 898
Nombre annuel d'emplois	97 200	101 800	105 300	105 700	106 300	107 300

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

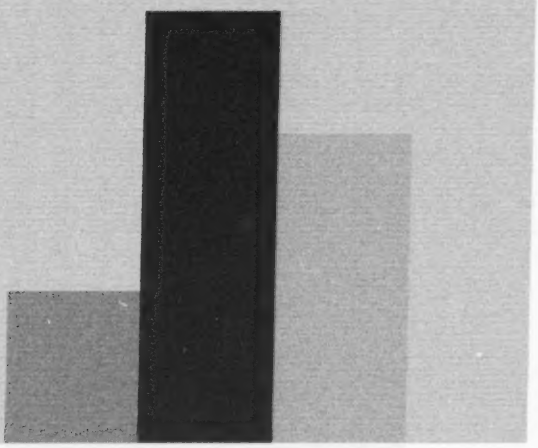
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64297_2016_B02